



Trigema Real Estate Finance a.s.

**Pololetní finanční zpráva Emitenta za první pololetí roku 2024**



## Obsah

Výroční zpráva .....	4
I. Charakteristika společnosti .....	4
II. Přehled činnosti společnosti .....	4
III. Povinné údaje dle zákona .....	5
IV. Organizační struktura .....	6
V. Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti .....	7
VI. Informace o odměnách statutárním auditorům .....	9
VII. Hospodářské postavení společnosti .....	9
VIII. Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 30.6.2024 .....	9
IX. Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty .....	9
X. Významná soudní řízení .....	10
XI. Významné smlouvy .....	10
XII. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí .....	10
XIII. Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu .....	10
XIV. Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy .....	10
XV. Obchodní model podniku a jeho tvorba .....	10
XVI. Údaje o organizačních složkách v zahraničí .....	10
XVII. Čestné prohlášení .....	10
Posouzení vývoje podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Společnosti za první pololetí roku 2024 a srovnání s odpovídajícím obdobím předchozího roku, zhodnocení možných rizik a nejistot v následujícím pololetí roku 2024 .....	11
1. Podnikatelská činnost a stav majetku .....	11
2. Koncepce činnosti společnosti pro rok 2024 .....	11
3. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu Společnosti k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví .....	12
Účetní závěrka za období od 1. ledna do 30. června 2024 (neauditovaná) .....	13
Výkaz o finanční pozici .....	14
Výkaz o úplném výsledku .....	15
Výkaz změn vlastního kapitálu .....	16
Výkaz peněžních toků .....	17
Příloha k účetní závěrce .....	18
1. Charakteristika a hlavní aktivity .....	18
2. Základní východiska a účetní pravidla pro sestavení individuální účetní závěrky .....	19
2.1. Základní východiska .....	19
2.2. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky .....	19
2.3. Úpravy IFRS a účetní metody .....	20
3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici .....	21
3.1. Dlouhodobé poskytnuté půjčky .....	21



3.2.	Krátkodobé poskytnuté půjčky .....	23
3.3.	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty .....	23
3.4.	Vlastní kapitál .....	23
3.5.	Emitované dluhopisy .....	25
3.6.	Krátkodobé závazky .....	28
4.	Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku .....	29
4.1.	Ostatní náklady .....	29
4.2.	Výnosové úroky .....	29
4.3.	Nákladové úroky a ostatní finanční náklady .....	29
4.4.	Daň z příjmu .....	30
5.	Řízení finančních rizik .....	31
5.1.	Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví .....	31
6.	Podmíněná aktiva a závazky .....	31
7.	Transakce se spřízněnými stranami .....	31
7.1.	Obchodní transakce .....	31
7.2.	Půjčky spřízněným stranám .....	32
7.3.	Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení .....	33
7.4.	Odměna statutárnímu auditorovi .....	33
7.5.	Následné události .....	33



## Výroční zpráva

### I. Charakteristika společnosti

Obchodní jméno:	Trigema Real Estate Finance a.s. (dále „Společnost“).
Sídlo:	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha
Identifikační číslo:	064 49 468
Právní forma:	akciová společnost
LEI	3157003C41UQ83QHLC44

Trigema Real Estate Finance a.s. vznikla 20. září 2017 a byla zapsána do obchodního rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 228 08.

### II. Přehled činnosti společnosti

Společnost je založená za účelem vydání dluhopisů. První úpis Trigema I. VAR/2020 (ISIN CZ0003518078) byl zahájen dne 15. prosince 2017, přičemž další tranše proběhly v lednu roku 2018. Nominální hodnota dluhopisu byla 10 tis. Kč a celková nominální hodnota emitovaných dluhopisů byla 450 000 tis. Kč. Jednalo se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6M PRIBOR + 2,95 % marže), který byl splatný pololetně zpětně k 15. červnu a 15. prosinci. Jistina dluhopisů byla plně splacena dne 15. prosince 2020.

Dne 19. prosince 2018 byl zahájen druhý úpis Trigema II. 5,10/2023 (ISIN CZ0003520603) v celkové nominální hodnotě 500 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností upsání dalších dluhopisů do výše nominální hodnoty 675 000 tis. Kč do konce roku 2019, přičemž možnost dalšího upsání nebyla využita. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10 % p.a.), splatným pololetně zpětně k 19.červnu a 19.prosinci. Jistina dluhopisů byla plně splacena dne 19. prosince 2023.

V roce 2021 Společnost vydala novou třetí emisi dluhopisů TRIGEMA REF5,10/25 (ISIN CZ0003529554) s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,10 %, splatným jednou ročně zpětně k 27. lednu. Jedná se o dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 250 000 tis. Kč s možností navýšení až do výše 500 0000 tis. Kč, splatných v roce 2025. Dluhopisy byly upsány v celkové jmenovité hodnotě 300 000 tis. Kč. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 27. ledna 2021.

Dne 27. ledna 2022 byly emitovány dluhopisy TRIGEMA REF VAR/25 (ISIN CZ0003537367) v celkové nominální hodnotě 400 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností navýšení až do výše nominální hodnoty 800 000 tis. Kč do 14. ledna 2023, přičemž možnost dalšího upsání nebyla využita. Jedná se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6M PRIBOR + 2,3 % p.a.), splatným pololetně zpětně k 27. červenci a 27. lednu. Dluhopisy jsou splatné 27. ledna 2025. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 27. ledna 2022.

Dne 20. června 2023 Společnost vydala pátou emisi dluhopisů TRIGEMA REF8,75/28 (ISIN CZ0003550709) v celkové nominální hodnotě 500 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností navýšení až do výše nominální hodnoty 700 000 tis. Kč do 30. dubna 2024. Dluhopisy byly upsány v celkové jmenovité hodnotě 700 000 tis. Kč. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 8,75 % p.a., splatným jednou ročně zpětně k 20.červnu. Dluhopisy jsou splatné 20. června 2028. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 20. června 2023.

V roce 2024 u Společnosti nedošlo k žádné změně v obchodním rejstříku u předmětu podnikání, tudíž nebyly uvedeny žádné nové významné produkty či služby.



Postavení Společnosti na trhu není relevantní z důvodu specifického charakteru podnikatelské činnosti Společnosti, kterou je poskytování vnitroskupinového financování.

### III. Povinné údaje dle zákona

Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Společnosti a jeho konsolidačního celku k rizikům.

System zpracování účetnictví se řídí příslušnými ustanoveními zákonů a vyhlášek platných v České republice a Účetními standardy IFRS, ve znění přijatém Evropskou unií.

Trigema Real Estate Finance a.s. vede podvojný účetnictví. Při závěrkách se provádí kontrola zůstatků veškerých účtů hlavní knihy.

Společnost je řízena také za pomoci nástrojů controllingu. Tyto nástroje jsou zaměřeny na vyhodnocování klíčových finančních a nefinančních ukazatelů výkonnosti s cílem dosažení hospodářských plánů společnosti.

#### **Statutární orgán Společnosti k 30. červnu 2024**

Společnost má monistický systém vnitřní struktury. Orgány společnosti jsou:

- Valná hromada, popřípadě jediný akcionář vykonávající její působnost
- Správní rada
- Výbor pro audit

Členové statutárních orgánů neobdrželi v roce 2024 ani v roce 2023 žádné peněžní ani nepeněžní plnění. Osoby s řídicí pravomocí nemají z titulu své funkce nárok na žádné odměny.

#### *Valná hromada*

Postupy rozhodování a působnost valné hromady

Společnost má jen jediného akcionáře, valná hromada se nekoná a její působnost vykonává jediný akcionář. Rozhodnutí přijaté v působnosti valné hromady doručí akcionář buď k rukám člena správní rady nebo na adresu sídla společnosti anebo emailovou adresu společnosti. Členové orgánů jsou povinni předkládat návrhy rozhodnutí jedinému akcionáři s dostatečným časovým předstihem. Jediný akcionář může určit lhůtu, v níž mu má být návrh konkrétního rozhodnutí předložen.

Do působnosti valné hromady náleží rozhodnutí o otázkách, které zákon nebo tyto stanovy zahrnují do působnosti valné hromady. Do působnosti valné hromady náleží též:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřenou správní radou nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- volba a odvolání člena správní rady a statutárního ředitele,
- schvalování udělení a odvolání prokury,
- jmenování a odvolávání likvidátora, schvalování smlouvy o výkonu funkce a plnění podle § 61 zákona o obchodních korporacích,
- schválení pachtu závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti společnosti,
- udělování pokynů správní radě a schvalování zásad činnosti správní rady, nejsou-li v rozporu s právními předpisy; valná hromada může zejména zakázat členovi statutárního orgánu určité právní jednání, je-li to v zájmu společnosti.

Valná hromada si nemůže vyhradit k rozhodování záležitostí, které jí nesvěřuje zákon nebo stanovy.



### Správní rada Společnosti

Správní rada má jednoho člena. Člen správní rady je volen a odvoláván valnou hromadou. Správní radě přísluší obchodní vedení a dohled nad činností společnosti. Do působnosti správní rady náleží vše, co není zákonem svěřeno do působnosti valné hromady. Správní rada se řídí zásadami schválenými valnou hromadou, ledaže jsou v rozporu se zákonem nebo stanovami.

Člen správní rady zastupuje společnost ve všech věcech samostatně.

- Ing. Marcel Soural – člen správní rady

### Výbor pro audit

Výbor pro audit je orgánem, který prověřuje účinnost fungování vnitřního kontrolního systému společnosti. Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává valná hromada, případně jediný akcionář vykonávající její působnost. Člen výboru musí splňovat požadavky stanovené právními předpisy. Většina členů výboru pro audit musí být nezávislá a odborně způsobilá. Výbor pro audit má dva nezávislé a jednoho odborně způsobilého člena:

- Ing. Iveta Krašovicová – předseda výboru pro audit (nezávislá osoba)
- Bc. Zita Klímová – člen výboru pro audit
- Ing. Jiří Medřický – člen výboru pro audit (nezávislá osoba)

Hlavním účelem výboru pro audit je dohled nad procesem sestavování účetní závěrky a systémem účinnosti vnitřní kontroly.

### Informace o kodexech řízení a správy společnosti

Společnost se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Zákona o obchodních korporacích. Společnost formálně při své správě a řízení výslovně neimplementovala Kodex správy a řízení společností ČR (2018, dále jen „Kodex“), protože splňuje zákonné požadavky vyplývající z obecně závazných předpisů platných v České republice, které s pravidly definovanými v Kodexu do značné míry překrývají.

## IV. Organizační struktura

Jediným akcionářem společnosti k 30. červnu 2024 je:

	Podíl na základním kapitálu	
	v tis. Kč	%
Trigema Real Estate a.s.	5 000	100
Celkem	5 000	100

Akcionářem Trigema Real Estate a.s. k 30. červnu 2024 je:

	Podíl na základním kapitálu	
	v tis. Kč	%
Trigema a.s.	100 000	100
Celkem	100 000	100

Základní kapitál Společnosti, který je plně splacen, je tvořen 5 kusy kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč. Práva a povinnosti spojené s kmenovými akciemi na jméno jsou definovány v zákoně o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb., v platném znění).



S každou akcií o jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč je spojen jeden hlas na valné hromadě. Celkový počet hlasů na valné hromadě je 5. Všechny akcie jsou neomezeně převoditelné. Akcie mohou být vydány jako hromadné listiny nahrazující jednotlivé akcie. Práva spojená s hromadnou listinou nemohou být převodem dělena na podíly. Vlastník hromadné listiny má právo na její výměnu za jednotlivé akcie nebo jiné hromadné listiny na základě písemné žádosti adresované společnosti, a to v sídle společnosti do 30 dnů od doručení takové žádosti. Akcionář má právo na podíl na zisku společnosti (dividendu), který valná hromada podle hospodářského výsledku schválila k rozdělení. Podíl na zisku se určuje poměrem jmenovité hodnoty jeho akcií ke jmenovité hodnotě akcií všech akcionářů. Podíl členů správní rady a statutárního ředitele na zisku může stanovit valná hromada ze zisku schváleného k rozdělení.

Jediný akcionář, společnost Trigema Real Estate a.s., je akciová společnost se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha. Konečným vlastníkem Trigema Real Estate a.s. je pan Marcel Soural, předseda představenstva společnosti Trigema Real Estate a.s. a člen správní rady Společnosti.

Společnost je přímo vlastněna a ovládána společností Trigema Real Estate a.s., jakožto součást skupiny Trigema (mateřská společnost Trigema a.s. je konsolidující účetní jednotkou).

Společnost existuje s cílem realizace dluhopisů a hlavním předmětem jeho činnosti je dále poskytování půjček společně ve skupině.

Osoby s řídící pravomocí od Společnosti za účetní období nepřijaly žádné peněžité nebo nepeněžité příjmy.

## V. Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti

V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané nekonsolidované ukazatele Společnosti dle prospektu vycházející z údajů uvedených v účetní závěrce Společnosti k 30.6.2024, 31.12.2023 a 30.6.2023. Ukazatele vychází z finančních výkazů sestavených podle účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a jsou auditované statutárním auditorem.

### **Vybrané ukazatele (v tis. Kč)**

#### Výkaz o finanční pozici

(v tis. Kč)	30. června 2024	31. prosince 2023
<b>AKTIVA</b>		
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	837 264	463 958
Odložená daň	-	-
<b>Krátkodobá aktiva</b>		
Poskytnuté krátkodobé půjčky	582 907	789 761
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	99	660
Ostatní aktiva	1 441	364
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1 421 711</b>	<b>1 254 743</b>

**VLASTNÍ KAPITÁL A  
ZÁVAZKY****Vlastní kapitál**

Základní kapitál	5 000	5 000
Nerozdělený zisk	13 913	13 127

**Dlouhodobé závazky**

Emitované dluhopisy	681 246	1 180 652
Odložená daň	269	303

**Krátkodobé závazky**

Emitované dluhopisy	720 434	53 710
Závazky z obchodních vztahů	849	114
Ostatní závazky	-	1 837

**VLASTNÍ KAPITÁL A  
ZÁVAZKY CELKEM**

**1 421 711** **1 254 743**

Výkaz o úplném výsledku za období od 1. ledna do 30. června 2024

(v tis. Kč)	30. června 2024	30. června 2023
Výnosové úroky	61 150	52 559
Nákladové úroky	-59 111	-43 609
Ostatní finanční náklady	-6	-6
Ostatní finanční výnosy	-	-
Ostatní náklady	-1 123	-687
Zisk před zdaněním	910	8 257
Daň ze zisku	-124	-1 736
Zisk za účetní období	786	6 521
<b>Zisk připadající na vlastníky</b>	<b>786</b>	<b>6 521</b>
Úplný výsledek připadající na vlastníky	786	6 521
<b>Zisk na akcii (v Kč)</b>	<b>157 339</b>	<b>1 304 155</b>
Základní	157 339	1 304 155
Zředěný	157 339	1 304 155





## Přehled o změnách ve vlastním kapitálu za období od 1. ledna do 30. června 2024

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2024	5 000	13 127	18 127
Úplný výsledek za účetní období	-	786	786
Konečný zůstatek k 30.6.2024	<b>5 000</b>	<b>13 913</b>	<b>18 913</b>

Důležitá rizika a nejistoty, které by mohly ovlivnit finanční situaci Společnosti jsou popsány v příloze k účetní závěrce.

### VI. Informace o odměnách statutárním auditorům

Během 1. poloviny roku 2024 byly vyfakturovány auditní služby v hodnotě 138 tis. Kč, během roku 2024 nebyly statutárním auditorem poskytnuty ani vyfakturovány žádné neauditní služby.

### VII. Hospodářské postavení společnosti

Stabilita společnosti je obchodním partnerům, kterými jsou zejména držitelé dluhopisů Společnosti, garantována silným akcionářským zázemím tvořeným mateřskou společností Trigema Real Estate a.s.

### VIII. Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 30.6.2024

Kromě následných událostí popsaných v příloze k účetní závěrce neexistují žádné další významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni.

### IX. Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty

Hlavní ekonomickou činností společnosti je poskytování vnitroskupinového financování. Společnost působí výhradně v rámci skupiny, které prostřednictvím vnitroskupinových zápůjček poskytuje prostředky na realizaci developerských projektů a není účastníkem vnějšího trhu. V roce 2024 Společnost hodlá pokračovat ve své hlavní činnosti, a to emisi a správě dluhopisů.

Klíčovým úkolem společnosti pro rok 2024 bude realizace nové emise dluhopisů (6. emise v historii společnosti) a generování a zajištění dostatečné likvidity k úhradě krátkodobých závazků, zahrnujících zejména emise dluhopisů TRIGEMA REF 5,10/2025 (ISIN CZ0003529554) a TRIGEMA REF VAR/25 (ISIN CZ0003537367, splatné na konci ledna 2025. Schválení a upsání emise je plánováno na říjen 2024.

K datu sestavení pololetní finanční zprávy je připravován dluhopisový prospekt k nové emisi, který bude v první polovině září 2024 schválen ze strany regulátora finančního trhu. Skupina Trigema se velmi angažuje v oblasti udržitelnosti, proto pro své budoucí projekt vypracovala Rámcem pro zelené financování, připravený dle parametrů ICMA (International Capital Market Association) a připravovaná emise bude tedy první zelenou emisí v historii Společnosti.

Vedení společnosti bude zároveň průběžně společně s probíhající veřejnou nabídkou dluhopisů vyhodnocovat situaci na finančním trhu, jehož fungování je fundamentální pro ekonomický vývoj společnosti i celé skupiny. Finanční trh je v současnosti rozkolísaný zejména z pohledu cen akcií, dluhopisový segment je v posledních měsících stále na vysoké úrovni poptávky a lze očekávat, že zejména očekávaná pokračující klesající trajektorie úrokových sazeb ze strany České národní banky podpoří dluhopisy coby atraktivní investiční produkt. V prvních polovině roku 2024 navíc lze došlo v souladu s minulým očekáváním vedení Skupiny k významnému oživení poptávky po vlastnickém bydlení na primárním trhu (tedy mezi developerskými projekty), kdy se jen na pražském trhu v tomto období prodalo 3 500 nových bytů, což by za celý rok 2024 znamenalo významné překročení desetiletého



průměru (5 600 bytů za rok). Vedení Skupiny věří, že tento rostoucí vývoj realitního trhu dále podpoří pozitivní sentiment investorů do dluhopisů realitních společností. Vedení Společnosti je však připraveno v následujících měsících realizovat opatření směřující k zajištění dostatečné likvidity k pokrytí svých závazků a zajištění schopnosti dále financovat projekty skupiny. S ohledem na úspěšné emise dluhopisů společnosti v uplynulých letech a celkovou ekonomickou kondici skupiny vedení společnosti nepředpokládá, že bude nezbytné realizovat alternativní scénáře vývoje.

Rizika pro budoucí vývoj společnosti spatřuje vedení zejména v možném pozastavení agresivního dalšího referenčních sazeb ze strany České národní banky, které by mohlo způsobit další odložení poptávky po nových developerských projektech z důvodů zachování vyšších úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. Vedení Skupiny se však domnívá, že vlivem vstupu v účinnost novely zákona o spotřebitelských úvěrech naopak komerční banky získají i při stabilizaci sazeb prostor pro snižování sazeb hypotečních úvěrů a podpoří tak další růst poptávky po vlastnickém bydlení.

## X. Významná soudní řízení

Společnost není účastníkem žádného soudního sporu.

## XI. Významné smlouvy

Společnost neuzavřela žádnou smlouvu mimo své běžné podnikání.

## XII. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí

Společnost splňuje všechny zákonné předpisy v oblasti ochrany životního prostředí. Strategie udržitelnosti skupiny Trigema, jejíž je Společnost součástí, je detailně popsána ve výroční finanční zprávě společnosti Trigema a.s.

## XIII. Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu

Společnost nevykává aktivity v oblasti vývoje a výzkumu.

## XIV. Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy

Společnost dodržuje platnou legislativu v oblasti pracovněprávních vztahů. Společnost neuplatňuje politiku rozmanitosti, nicméně při obsazování pozic ve svých orgánech přistupuje ke všem kandidátům nezaujatě a výlučně posuzuje jejich schopnosti a odborné znalosti. Společnost neměla v roce 2024 žádné zaměstnance.

## XV. Obchodní model podniku a jeho tvorba

Společnost je založená za účelem vydání dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování. Z tohoto důvodu není obchodní model připravován. Společnost vychází z analýzy skupinového cash flow konsolidačního celku konečného vlastníka, které se podrobuje rizikovým scénářům.

## XVI. Údaje o organizačních složkách v zahraničí

Společnost nemá organizační složky v zahraničí.

## XVII. Čestné prohlášení

Člen správní rady Společnosti prohlašuje, že výroční finanční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti za uplynulé účetní období a podle jeho nejlepšího vědomí, veškeré informace a údaje v této výroční finanční zprávě odpovídají vyhlídkám budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledkům hospodaření a žádné podstatné okolnosti nebyly vynechány.



# Posouzení vývoje podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Společnosti za první pololetí roku 2024 a srovnání s odpovídajícím obdobím předchozího roku, zhodnocení možných rizik a nejistot v následujícím pololetí roku 2024

## 1. Podnikatelská činnost a stav majetku

Vznik společnosti 20. září 2017 byl účelově zaměřen na vydání cenných papírů – dluhopisů.

První dvě emise dluhopisů ze dne 15. prosince 2017 a 19. prosince 2018, při nichž bylo upsáno celkem kdy bylo upsáno 950 000 tis. Kč, byly plně splaceny 15. prosince 2020, respektive 19. prosince 2023.

Dne 27. ledna 2021 Společnost vydala třetí emisi dluhopisů TRIGEMA REF5,10/25 (ISIN CZ0003529554) s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,10 %, které byly upsány ve výši 300 0000 tis. Kč, splatných 27. ledna 2025.

Dne 27. ledna 2022 Společnost vydala novou čtvrtou emisi dluhopisů TRIGEMA REF VAR/25 (ISIN CZ0003537367), která byla upsána v hodnotě 400 000 tis. Kč. Jedná se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6M PRIBOR + 2,3 % p.a.), splatné 27. ledna 2025.

Dne 20. června 2023 Společnost vydala pátou emisi dluhopisů TRIGEMA REF8,75/28 (ISIN CZ0003550709) v celkové upsané nominální hodnotě 700 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč). Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 8,75 % p.a., splatným jednou ročně zpětně k 20. červnu. Dluhopisy jsou splatné 20. června 2028.

Prostředky z dluhopisů vydaných Společností byly použity k financování developerských projektů skupiny – v posledních letech se jednalo zejména o projekt nájemního bydlení Fragment, první etapy projektu Lihovar na pražském Smíchově nebo bytový dům Paprsek ve Stodůlkách na Praze 5.

V 1. polovině roku 2024 došlo k prodloužení splatnosti krátkodobé zápůjčky do společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. v hodnotě 700 802 tis. Kč na konec roku 2025. U této zápůjčky došlo k částečnému splacení ve výši 341 901 tis. Kč. Krátkodobá zápůjčka do Trigema Real Estate a.s. byla navýšena o 494 600 tis. Kč. Finanční prostředky z navýšení páté emise dluhopisů byly distribuovány v rámci skupiny Trigema Real Estate.

Ve výsledkové pozici byly náklady související s navýšením páté emise dluhopisů klasifikovány jako náklady splňující definici transakčních nákladů dle IFRS 9 a byla o ně snížena nominální hodnota emitovaných dluhopisů v celkové hodnotě 6 468 tis. Kč. Finanční náklady byly tvořeny výplatou úrokových výnosů věřitelům dluhopisů z třetí, čtvrté a páté emise a dohadem na úrokový výnos z třetí až páté emise dluhopisů v celkové hodnotě 59 111 tis. Kč. Finanční výnosy byly tvořeny úroky z poskytnutých půjček do Skupiny TRE v celkové hodnotě 60 911 tis. Kč a úroky z termínovaných vkladů ve výši 239 tis. Kč. Společnost dosáhla zisku po zdanění 786 tis. Kč.

Transakce související s poskytnutými zápůjčkami a emisí bondů se promítly do výkazu Cash Flow snížením počátečního zůstatku 660 tis. Kč na konečný zůstatek v hodnotě 99 tis. Kč.

Stav majetku Společnosti a výsledky hospodaření jsou uvedeny v účetní závěrce sestavené k 30. červnu 2024.

## 2. Koncepce činnosti společnosti pro rok 2024

Společnost hodlá pokračovat ve své činnosti, a to emisí a správě dluhopisů a poskytování úvěrů/zápůjček společností v rámci skupiny Trigema Real Estate pro financování jejich developerských projektů.



Člen správní rady realizoval úkoly související s emitovanými dluhopisy, tj. průběžně připravoval, sledoval a analyzoval plnění realizace projektů, plnění hospodářských výsledků společnosti, finanční a majetkovou situaci, platební schopnost, hodnotil obchodní politiku společnosti a upravoval marketingovou strategii. V závěru roku sestavil vizi dalšího vývoje společnosti, kterou je další emise dluhopisů a hledání případných dalších zdrojů financování developerských projektů, které mají pomoci skupině Trigema Real Estate v jejím cíli stát se významným hráčem na trhu nájemního bydlení v Praze.

### 3. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu Společnosti k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

Systém zpracování účetnictví se řídí příslušnými ustanoveními zákonů a vyhlášek platných v České republice a účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Trigema Real Estate Finance a.s. vede podvojný účetnictví. Změny může provádět pouze určené pracoviště. Při závěrkách se provádí kontrola zůstatků veškerých účtů hlavní knihy.

Společnost je řízena také za pomoci nástrojů controllingu. Tyto nástroje jsou zaměřeny na vyhodnocování klíčových finančních a nefinančních ukazatelů výkonnosti s cílem dosažení hospodářských plánů Společnosti.

Společnost bere v potaz a průběžně vyhodnocuje dopad klimatických změn na činnost společnosti.

Vedení společnosti pravidelně monitoruje aktuální vývoj dění na Ukrajině a zahrnuje jej do rizikových scénářů pro predikci cash flow. Společnost nepředpokládá bezprostřední významný dopad této situace na předpoklad jejího dlouhodobého trvání nebo schopnosti dostát svým zasmluvněným závazkům. Veškeré další dopady budou ze strany vedení Společnosti nadále analyzovány a budou přijímána opatření ke zmírnění jejich případných negativních důsledků.

V Praze, dne 14. srpna 2024

---

Ing. Marcel Soural

Člen správní rady



# Trigema Real Estate Finance a.s.

Účetní závěrka za období od 1. ledna do 30. června 2024  
(neauditovaná)

V souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.



## Výkaz o finanční pozici

ke dni 30. června 2024

(v tis. Kč)	Bod	30. června 2024	31. prosince 2023
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	3.1.	837 264	463 958
Odložená daň		-	-
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>837 264</b>	<b>463 958</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Poskytnuté krátkodobé půjčky	3.2.	582 907	789 761
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.3.	99	660
Ostatní aktiva		1 441	364
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>584 447</b>	<b>790 785</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>1 421 711</b>	<b>1 254 743</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
3.4.			
Základní kapitál		5 000	5 000
Nerozdělený zisk		13 913	13 127
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>18 913</b>	<b>18 127</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Emitované dluhopisy	3.5.	681 246	1 180 652
Odložená daň		269	303
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>681 515</b>	<b>1 180 955</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
3.5.			
3.6.			
Emitované dluhopisy		720 434	53 710
Závazky z obchodních vztahů		849	114
Ostatní závazky		-	1 837
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>721 283</b>	<b>55 661</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>		<b>1 421 711</b>	<b>1 254 743</b>

Příloha k účetní závěrce na stranách 18 až 34 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.



## Výkaz o úplném výsledku

za období od 1. ledna do 30. června			
(v tis. Kč)	Bod	Za období roku 2024	Za období roku 2023
Výnosové úroky	4.2.	61 150	52 559
Nákladové úroky	4.3.	-59 111	-43 609
Ostatní finanční náklady		-6	-6
Ostatní finanční výnosy		-	-
Ostatní náklady	4.1.	-1 123	-687
Zisk před zdaněním		910	8 257
Daň ze zisku		-124	-1 736
Zisk za období z pokračující činnosti		786	6 521
Zisk připadající na vlastníky		786	6 521
Ostatní úplný výsledek		-	-
Ostatní úplný výsledek za období se zohledněním daně z příjmu		-	-
Úplný výsledek za účetní období		786	6 521
Úplný výsledek připadající na vlastníky		786	6 521
Zisk na akcii (v Kč)	3.4.	157 339	1 304 155
Základní		157 339	1 304 155
Zředěný		157 339	1 304 155

Příloha k účetní závěrce na stranách 18 až 34 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.



## Výkaz změn vlastního kapitálu

za období od 1. ledna do 30. června 2024

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2024	5 000	13 127	18 127
Úplný výsledek za účetní období	-	786	786
<b>Konečný zůstatek k 30.6.2024</b>	<b>5 000</b>	<b>13 913</b>	<b>18 913</b>

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2023	5 000	3 124	8 124
Úplný výsledek za účetní období	-	6 521	6 521
<b>Konečný zůstatek k 30.6.2023</b>	<b>5 000</b>	<b>9 645</b>	<b>14 645</b>

Vlastní kapitál k 30. červnu 2024 ve výši 18 913 tis. Kč (k 30.6.2023 - 14 645 tis. Kč) připadá jedinému akcionáři Trigema Real Estate a.s.

Příloha k účetní závěrce na stranách 18 až 34 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.





## Výkaz peněžních toků

za období od 1. ledna do 30. června

(v tis. Kč)	Bod	Za období roku 2024	Za období roku 2023
<b>Počáteční stav peněžních prostředků</b>		<b>660</b>	<b>45 267</b>
<b>Provozní činnost</b>			
Zisk za účetní období před zdaněním		910	8 257
Změna stavu ostatních aktiv		-1 077	-684
Změna stavu závazků		744	11 010
Znehodnocení finančních aktiv		-	-
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky		-2 039	-8 950
		<b>-1 462</b>	<b>9 633</b>
Zaplacené úroky		-95 759	-47 984
Přijaté úroky		47 396	551
Zaplacená daň		-1 971	-690
Půjčky poskytnuté spřízněným stranám	3.1. 3.2.	-559 000	-368 500
Příjmy z úvěrů poskytnutých spřízněným stranám		406 301	21 750
<b>Čisté peněžní prostředky vytvořené z (použité v) provozní činnosti</b>		<b>-204 495</b>	<b>-385 240</b>
<b>Finanční činnost</b>			
Splátka dluhopisů		-	-
Emise dluhopisů	3.5.	203 934	389 336
<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>		<b>203 934</b>	<b>389 336</b>
Čistá změna peněžních prostředků		-561	4 097
<b>Konečný stav peněžních prostředků</b>		<b>99</b>	<b>49 363</b>

Příloha k účetní závěrce na stranách 18 až 34 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.



## Příloha k účetní závěrce

### 1. Charakteristika a hlavní aktivity

#### *Vznik a charakteristika společnosti*

Trigema Real Estate Finance a.s. („společnost“) vznikla 20. září 2017 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou 22808 oddíl B. Předmětem podnikání společnosti je zajišťování finančních činností v rámci skupiny Trigema Real Estate. Společnost vydala v letech 2017, 2018, 2021, 2022 a 2023 dluhopisy, kterými financuje projektové společnosti skupiny Trigema Real Estate a.s.

#### *Akcionáři k 30. červnu 2024*

Jediným akcionářem společnosti je společnost Trigema Real Estate a.s.

Jediným akcionářem společnosti Trigema Real Estate a.s. je Trigema a.s.

Konečným vlastníkem Trigema a.s. je pan Marcel Soural, předseda představenstva společnosti Trigema a.s. a člen správní rady Společnosti.

#### *Sídlo společnosti*

Bucharova 2641/14

158 00 Praha 5 - Stodůlky

Česká republika

#### *Identifikační číslo*

064 49 468

#### *Členové statutárního orgánu k 30.6.2024*

##### *Člen správní rady*

Ing. Marcel Soural

#### *Organizační struktura*

Konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje Trigema a.s. se sídlem Bucharova 2641/14, Praha 5. Konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje Trigema Real Estate a.s. se sídlem Bucharova 2641/14, Praha 5. Tyto konsolidované účetní závěrky je možné získat v sídle konsolidujících společností.

Společnost nemá vlastní zaměstnance. Vedení společnosti vykonává člen správní rady. Společnost využívá pro zajišťování předmětu činnosti a chodu společnosti služeb spřízněných stran.

#### *Změny v obchodním rejstříku v roce 2024*

V roce 2024 nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.



## 2. Základní východiska a účetní pravidla pro sestavení individuální účetní závěrky

### *Prohlášení o shodě*

Účetní závěrka je sestavena v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví (Účetními standardy IAS a Účetními standardy IFRS), které vydává Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a ve znění přijatém Evropskou unií.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

### **2.1. Základní východiska**

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen. Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

Účetní závěrka je vykázána v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou společnosti. Všechny finanční informace jsou vykázány v tis. Kč, pokud není uvedeno jinak.

Společnost zvolila prezentaci výsledku hospodaření a úplného výsledku v jednom výkazu, s využitím druhového členění nákladů.

Výkaz peněžních toků je sestaven nepřímou metodou vykazování peněžních toků z provozní činnosti.

### **2.2. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky**

Vedení nadále očekává, že společnost má odpovídající zdroje, aby mohla pokračovat ve své činnosti po dalších nejméně 12 měsících, a že použití předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky zůstává při přípravě účetní závěrky vhodné.

Bez ohledu na výše uvedené překročily k datu sestavení účetní závěrky krátkodobé závazky společnosti její krátkodobá aktiva (záporný pracovní kapitál), a to o 137 mil. Kč, zejména z toho důvodu, že splatnost úvěrů poskytnutých ostatním společnostem ve skupině Trigema neodpovídá splatnosti závazků z dluhopisů společnosti.

Krátkodobé závazky k 30. červnu 2024 jsou tvořeny zejména závazky z vydaných dluhopisů ve výši 700 000 tis. Kč se splatností 27.1.2025. Na jejich splacení společnost využije částečně prostředky z plánované další emise dluhopisů (v objemu až 1 000 000 tis. Kč), kde datum emise očekává vedení Společnosti na začátek října 2024. V současnosti vedení Skupiny pracuje na přípravě a schválení prospektu dluhopisů.

Společně s prostředky z emise Skupina pro pokrytí svých krátkodobých závazků využije prostředků z prodeje dokončených bytů, zejména zbývajících jednotek v projektu Bydlení Skvrňany v Plzni a z 1. etapy projektu Lihovar. V návaznosti na oživení rezidenčního trhu v prvním pololetí roku 2024, ke kterému také přispělo postupné uvolňování měnové politiky ze strany České národní banky (snížení základní sazby ze 7 % na 4,5 % na začátku srpna 2024), které se projevilo v postupném zlevňování hypotečních úvěrů, se Skupině v uvedeném období podařilo proti rokům 2022 a 2023 výrazně zvýšit objem prodejů nových bytů. Plně se tak projevil dopad odložené poptávky, kterou vedení Skupiny očekávalo v uplynulých dvou letech.

V dalším období do konce roku 2024 vedení Skupiny očekává další růst objemu prodejů, čemuž napovídají o prvotní tržní odhady za 3. čtvrtletí roku 2024. Společně s dalším postupným zlevňováním úvěrů na bydlení ze strany komerčních bank (vlivem dalšího snižování sazeb ze strany ČNB, čemuž odpovídají i poslední makroekonomická data, kdy meziroční inflace v červenci v úrovni 2,2 % se nadále



pohybuje kolem 2% cíle ČNB, i platnost novely zákona o spotřebitelských úvěrech) trh zejména v Praze očekává dále zvýšenou poptávku po nových bytech.

I přes pozitivní výhled Vedení společnosti nadále pracuje s alternativními scénáři vývoje pro případ, že by výsledkem výše uvedené emise dluhopisů bylo nižší upsání, než je plánováno, zejména optimalizaci předpokládaných peněžních toků do konce roku 2024, včetně zpomalení nebo odložení stavebních prací u vybraných projektů a plné využití existujících úvěrových linek.

Při posouzení schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat zvažilo vedení Společnosti i následující skutečnosti:

- Společnost má silnou historii úspěšných emisí dluhopisů v minulosti (pět tranší v celkovém objemu 2 550 000 tis. Kč od roku 2017)
- Společnost generuje zisk – celkový zisk v roce 2023 období činil 10 003 tis. Kč (v roce 2022 zisk 589 tis. Kč)
- Skupina Trigema Real Estate v roce 2023 generovala kladné peněžní toky (kladné peněžní roky generovala i v roce 2022) a současně v souladu s finančním plánem také v prvním pololetí roku 2024
- Společnost plní a v minulosti vždy plnila podmínky vyplývající z emisních podmínek kovenantů

Vedení dospělo k závěru, že v důsledku široké škály možných závěrů, jež byly posuzovány při vytváření tohoto úsudku, nevzniká významná nejistota v souvislosti s událostmi nebo okolnostmi, které by mohly zásadním způsobem zpochybnit schopnost nepřetržitého trvání účetní jednotky.

### 2.3. Úpravy IFRS a účetní metody

#### 2.3.1. Přijetí nových nebo revidovaných standardů a interpretací IFRS (zahrnutý jsou standardy a interpretace relevantní pro společnost)

Při sestavení účetní závěrky pro období končící 30. června 2024 bere společnost v úvahu novely standardů IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé, IFRS 16 Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu, IAS 7 a IFRS 17 Výkaz o peněžních tocích a IFRS Finanční nástroje: Zveřejnění.

Standard a změny		Účinnost
IFRS 18	Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce	1. ledna 2027

Dopad těchto novel na společnost byl nevýznamný.

#### 2.3.2. Účetní metody

Při sestavení účetní závěrky byly aplikovány účetní metody konzistentně s metodami aplikovanými pro účetní závěrku k 31. prosinci 2023, a to s přihlédnutím k výše uvedeným změnám standardů a novel standardů povinně aplikovaných pro účetní období začínající 1. lednem 2024.



### 3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici

#### 3.1. Dlouhodobé poskytnuté půjčky

Stav k 30.6.2024

	1-2 roky	2-6 let	Celkem
Půjčky spřízněným osobám	353 765	483 499	837 264
Snížení hodnoty	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>353 765</b>	<b>483 499</b>	<b>837 264</b>

Stav k 31.12.2023

	1-2 roky	2-6 let	Celkem
Půjčky spřízněným osobám	-	463 958	463 958
Snížení hodnoty	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>463 958</b>	<b>463 958</b>

#### Další informace

2024

Společnost	Očekávaná splatnost	Stav k 30.6.2024
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	31.12.2025	353 765
Trigema Real Estate a.s.	31.12.2029	483 499
<b>Celkem</b>		<b>837 264</b>

2023

Společnost	Očekávaná splatnost	Stav k 31.12.2023
Trigema Real Estate a.s.	31.12.2029	463 958
<b>Celkem</b>		<b>463 958</b>

Půjčky jsou poskytnuty jako nezajištěné.

Dlouhodobé poskytnuté půjčky jsou vykázány v amortizované pořizovací hodnotě. Všechny dlouhodobé poskytnuté půjčky jsou k 30.6.2024 i 31.12.2023 zařazené do Stupně 1 ve smyslu IFRS 9. Pro přefazení půjček do Stupně 2 (zvýšené kreditní riziko v porovnání s úrovní rizika identifikovaným v okamžiku poskytnutí půjčky – riziko nesplacení půjčky) nebo do Stupně 3 (půjčka po splatnosti nebo významné riziko jejího nesplacení z důvodů významných finančních problémů dlužníka) ve smyslu IFRS 9 nebyly v roce 2024 splněny podmínky.

Součástí položky dlouhodobých půjček jsou neuhrazené úroky, které jsou splatné spolu s jistinou. Všechny dlouhodobé půjčky jsou poskytnuty spřízněným osobám a úročeny fixní úrokovou sazbou stanovenou na základě průměrných finančních nákladů skupiny na pololetní bázi 9,10 % p.a. (2023 - 9,10 % p.a.).



Odsouhlasení pohybů dlouhodobých a krátkodobých úvěrů a půjček s peněžními toky vyplývajícími z provozní činnosti

	0-1 rok	1-2 roky	2-6 let	Celkem
<b>Stav k 1.1.2024</b>	<b>789 761</b>	<b>-</b>	<b>463 958</b>	<b>1 253 719</b>
<i>Peněžní toky</i>				
Příjmy z úvěrů poskytnutých spřízněným stranám	-64 400	-341 901	-	-406 301
Půjčky poskytnuté spřízněným stranám	559 000	-	-	559 000
Přijaté úroky	-19 059	-28 099	-	-47 158
	<b>475 541</b>	<b>-370 000</b>	<b>-</b>	<b>105 541</b>
<i>Ostatní pohyby</i>				
Změna splatnosti	-700 802	700 802	-	-
Přeúčtování	-	-	-	-
Výnosové úroky	18 407	22 963	19 541	60 911
	<b>-682 395</b>	<b>723 765</b>	<b>19 541</b>	<b>60 911</b>
<b>Stav k 30.6.2024</b>	<b>582 907</b>	<b>353 765</b>	<b>483 499</b>	<b>1 420 171</b>
<hr/>				
	0-1 rok	1-2 roky	2-6 let	Celkem
<b>Stav k 1.1.2023</b>	<b>117 832</b>	<b>914 358</b>	<b>153 190</b>	<b>1 185 380</b>
<i>Peněžní toky</i>				
Příjmy z úvěrů poskytnutých spřízněným stranám	-406 950	-2 000	-	-408 950
Půjčky poskytnuté spřízněným stranám	367 400	6 100	-	373 500
Přijaté úroky	-8 908	-	-5 430	-14 338
	<b>-48 458</b>	<b>4 100</b>	<b>-5 430</b>	<b>-49 788</b>
<i>Ostatní pohyby</i>				
Změna splatnosti	-	-271 577	271 577	-
Přeúčtování	700 802	-700 802	-	-
Dobropisované úroky	33	-	-	33
Výnosové úroky	19 552	53 921	44 621	118 094
	<b>720 387</b>	<b>-918 458</b>	<b>316 198</b>	<b>118 127</b>
<b>Stav k 31.12.2023</b>	<b>789 761</b>	<b>-</b>	<b>463 958</b>	<b>1 253 719</b>

Přeúčtování v Ostatních pohybech na úvěrech znamená přeúčtování úvěrů z dlouhodobých na krátkodobé ve vztahu splatnosti půjčky podle úvěrové smlouvy a rozvahového dne (splatnost do 12 měsíců od rozvahového dne – krátkodobý úvěr, splatnost nad 12 měsíců od rozvahového dne – dlouhodobý úvěr).



### 3.2. Krátkodobé poskytnuté půjčky

	Zůstatek k 30.6.2024	Zůstatek k 31.12.2023
Půjčky spřízněným osobám	582 907	789 761
Snížení hodnoty	-	-
<b>Celkem</b>	<b>582 907</b>	<b>789 761</b>

Součástí krátkodobých půjček jsou neuhrazené úroky, které jsou splatné do 12 měsíců ode dne účetní závěrky. Všechny krátkodobé půjčky jsou poskytnuty spřízněným osobám a úročeny fixní úrokovou sazbou 9,10 % p.a. (2023 - 9,10 % p.a.).

#### 2024

Společnost	Očekávaná splatnost	Stav k 30.6.2024
Trigema Real Estate a.s.	31.12.2024	582 907
<b>Celkem</b>		<b>582 907</b>

#### 2023

Společnost	Očekávaná splatnost	Stav k 31.12.2023
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	31.12.2024	700 802
Trigema Real Estate a.s.	31.12.2024	88 959
<b>Celkem</b>		<b>789 761</b>

Krátkodobé poskytnuté půjčky jsou vykázány v amortizované pořizovací hodnotě. Všechny krátkodobé poskytnuté půjčky jsou k 30.6.2024 i 31.12.2023 zařazené do Stupně 1 ve smyslu IFRS 9, jelikož nedošlo k významnému zvýšení rizika selhání od prvotního zaúčtování tohoto finančního instrumentu.

### 3.3. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	Zůstatek k 30.6.2024	Zůstatek k 31.12.2023
Peněžní prostředky v bance	99	660
<b>Celkem</b>	<b>99</b>	<b>660</b>

Společnost k 30. červnu 2024 nemá žádné peněžní prostředky v hotovosti (k 31.12.2023 žádné peněžní prostředky v hotovosti neměla).

### 3.4. Vlastní kapitál

Přehled o změnách vlastního kapitálu je uveden v úvodní části účetní závěrky.

#### Základní kapitál

Schválený a plně splacený základní kapitál byl k 30. červnu 2024 tvořen 5 kmenovými akciemi o jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč. Kmenové akcie představují 100 % podíl na základním kapitálu



společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. S kmenovými akciemi nejsou spojena žádná zvláštní práva a povinnosti. Práva a povinnosti spojené s kmenovými akciemi na jméno jsou definovány v zákoně o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb., v platném znění). Akcionáři společnosti nejsou omezeni ve svých právech spojených s akciemi ani na výplatě dividendy. Akcionáři mají právo obdržet dividendy a na valné hromadě společnosti mají k dispozici 1 hlas na akcii o jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč.

	<b>30.6.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Počet kmenových akcií na počátku účetního období	5	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie během účetního období	-	-
<b>Počet kmenových akcií na konci období</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Nominální hodnota kmenové akcie (v Kč)	1 000 000	1 000 000
<b>Základní kapitál</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

#### *Zisk na akcii*

Základní zisk na akcii v Kč na 1 000 000 Kč nominální hodnoty je 157 339 Kč (1 304 155 Kč k 30.6.2023). Výpočet základního zisku na akcii k 30. červnu 2024 vycházel ze zisku náležejícího akcionáři ve výši 786 695 Kč (6 520 775 Kč k 30.6.2023). Společnost nevydala žádné konvertibilní dluhopisy ani jiné finanční nástroje s potenciálním ředícím účinkem na akcie, zředěný zisk na akcii je stejný jako základní zisk na akcii.





### 3.5. Emitované dluhopisy

	k 30.6.2024		k 31.12.2023	
	počet dluhopisů	hodnota	počet dluhopisů	hodnota
Emitované dluhopisy – TRIGEMA REF8,75/28	70 000	681 246	50 000	485 080
Emitované dluhopisy – TRIGEMA REF VAR/25	-	-	40 000	397 922
Emitované dluhopisy – TRIGEMA REF5,10/2025	-	-	6 000	297 650
<b>Celkem</b>	<b>70 000</b>	<b>681 246</b>	<b>96 000</b>	<b>1 180 652</b>
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>70 000</b>	<b>681 246</b>	<b>96 000</b>	<b>1 180 652</b>
Emitované dluhopisy – TRIGEMA REF VAR/25	40 000	398 835	-	-
Emitované dluhopisy – TRIGEMA REF5,10/2025	6 000	298 645	-	-
<b>Celkem</b>	<b>46 000</b>	<b>697 480</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Časově rozlišené úroky – TRIGEMA REF8,75/28	x	1 701	x	23 090
Časově rozlišené úroky – TRIGEMA REF VAR/25	x	14 750	x	16 467
Časově rozlišené úroky – TRIGEMA REF5,10/2025	x	6 503	x	14 153
<b>Časově rozlišené úroky – celkem</b>	<b>x</b>	<b>22 954</b>	<b>x</b>	<b>53 710</b>
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>46 000</b>	<b>720 434</b>	<b>x</b>	<b>53 710</b>
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>1 401 680</b>	<b>x</b>	<b>1 234 362</b>

#### *Dluhopis TRIGEMA REF8,75/28*

Dluhopisy TRIGEMA REF8,75/28 (ISIN CZ0003550709) byly emitovány 20. června 2023 v celkové nominální hodnotě 500 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností navýšení až do výše nominální hodnoty 700 000 tis. Kč do 30. dubna 2024, přičemž možnost navýšení byla využita v lednu 2024. Dluhopisy byly upsány v celkové jmenovité hodnotě 700 000 tis. Kč. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 8,75 % p.a., splatným jednou ročně zpětně k 20. červnu. Dluhopisy jsou splatné 20. června 2028. Transakční náklady na emisi byly 23 271 tis. Kč.

#### *Dluhopis Trigema REF VAR/25*

Dluhopisy Trigema REF VAR/25 (ISIN CZ0003537367) byly emitovány 27. ledna 2022 v celkové nominální hodnotě 400 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností navýšení až do výše nominální hodnoty 800 000 tis. Kč do 14. ledna 2023, přičemž možnost dalšího upsání nebyla využita. Jedná se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6M PRIBOR + 2,3 % p.a.), splatným pololetně zpětně k 27. červenci a 27. lednu. Dluhopisy jsou splatné 27. ledna 2025. Transakční náklady na emisi byly 9 939 tis. Kč.



### *Dluhopis TRIGEMA REF5, 10/25*

Dluhopisy TRIGEMA REF5, 10/25 (ISIN CZ0003529554) byly emitovány 27. ledna 2021 v celkové nominální hodnotě 300 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 50 tis. Kč. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10 % p.a.), splatným ročně zpětně k 27. lednu. Dluhopisy jsou splatné 27. ledna 2025. Transakční náklady na emisi byly 7 909 tis. Kč.

Dluhopisy jsou zajištěné ručením poskytnutým společností Trigema Real Estate a.s. ve formě finanční záruky až do výše 1 400 000 tis. Kč.

Vydané dluhopisy jsou předmětem kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány pravidelně k 30. červnu a 31. prosinci každého období na úrovni konsolidované účetní závěrky ručitele společnosti Trigema Real Estate a.s. Dle neauditované konsolidované účetní závěrky Trigema Real Estate a.s. byly tyto finanční kovenanty splněny k 30. červnu 2024, dle poslední auditované konsolidované účetní závěrky byly kovenanty splněny i k 31. prosinci 2023.

V případě neplnění kovenantů a nezjednání nápravy tak, aby Společnost definované kovenanty plnila v časovém rámci definovaném v dluhopisovém prospektu (equity cure), mají držitelé dluhopisů nárok požadovat jejich předčasné splacení. Toto opatření se týká všech aktuálně platných emisí.

Pro třetí, čtvrtou a pátou emisi vyplývá dle prospektu následující - Počínaje 2. výročím od Data emise (včetně) má Společnost právo předčasně zcela splatit všechny dosud nesplacené dluhopisy k jakémukoliv dni, přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 40 (nebo 45) dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti. Společnost je povinna splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů a příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti a mimořádný úrokový výnos. Společnost v současné době neuvažuje o předčasném splacení dluhopisů.

Odsouhlasení pohybů úvěrů a půjček s peněžními toky vyplývajícími z finanční činnosti

	<b>Emitované dluhopisy</b>	<b>Celkem</b>
<b>Stav k 1.1.2024</b>	<b>1 234 362</b>	<b>1 234 362</b>
<i>Peněžní toky z financování</i>		
Příjmy z emise dluhopisů	203 934	203 934
Splátky dluhopisů	-	-
Zaplacené úroky	-95 727	-95 727
	<b>108 207</b>	<b>108 207</b>
<i>Ostatní pohyby</i>		
Nákladové úroky	59 111	59 111
Časové rozlišení transakčních nákladů	-	-
	<b>59 111</b>	<b>59 111</b>
<b>Stav k 30.6.2024</b>	<b>1 401 680</b>	<b>1 401 680</b>



	Emitované dluhopisy	Celkem
<b>Stav k 1.1.2023</b>	<b>1 221 512</b>	<b>1 221 512</b>
<i>Peněžní toky z financování</i>		
Příjmy z emise dluhopisů	484 960	484 960
Splátky dluhopisů	-500 000	-500 000
Zaplacené úroky	-79 859	-79 859
	<b>-94 899</b>	<b>-94 899</b>
<i>Ostatní pohyby</i>		
Nákladové úroky	107 749	107 749
	<b>107 749</b>	<b>107 749</b>
<b>Stav k 31.12.2023</b>	<b>1 234 362</b>	<b>1 234 362</b>

Příjmy z emise dluhopisů jsou sníženy o zaplacené transakční náklady, které v roce 2024 činily 6 468 tis. Kč (v roce 2023 činily 16 803 tis. Kč).

Podrobné informace o emitovaných dluhopisech a úrokových sazbách k 30. červnu 2024:

v tis. Kč	ISIN	Nominální hodnota	Úroková sazba (%)	Efektivní úr. sazba (%)
Dluhopis TRIGEMA REF5, 10/25	CZ0003529554	300 000	5,10 %	5,76 %
Dluhopis TRIGEMA REF VAR/25	CZ0003537367	400 000	8,51 %	8,95 %
TRIGEMA REF8,75/28	CZ0003550709	700 000	8,75 %	9,36 %
<b>Celkem</b>		<b>1 400 000</b>	<b>x</b>	<b>x</b>

Podrobné informace o emitovaných dluhopisech a úrokových sazbách k 31. prosinci 2023:

v tis. Kč	ISIN	Nominální hodnota	Úroková sazba (%)	Efektivní úr. sazba (%)
Dluhopis TRIGEMA REF5, 10/25	CZ0003529554	300 000	5,10 %	5,76 %
Dluhopis Trigema REF VAR/25	CZ0003537367	400 000	9,38 %	9,81 %
Dluhopis TRIGEMA REF8,75/28	CZ0003550709	500 000	8,75 %	9,34 %
<b>Celkem</b>		<b>1 200 000</b>	<b>x</b>	<b>x</b>



### Informace o reálné hodnotě

Následující tabulka uvádí reálnou hodnotu úročených dluhopisů vykazovaných v amortizovaných pořizovacích nákladech (v tis. Kč):

		k 30.6.2024		k 31.12.2023	
	ISIN	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech REF5, 10/25	CZ0003529554	305 148	306 840	311 803	308 825
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech REF VAR/25	CZ0003537367	413 585	423 348	414 389	427 673
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech REF8,75/28	CZ0003550709	682 947	798 973	508 170	558 318

Reálná hodnota stanovená pro účely zveřejnění byla vypočtena na základě současné hodnoty budoucích peněžních toků z jistin a úroků, diskontovaných tržní úrokovou sazbou k rozvahovému dni, která k 30.6.2024 činila 4,75 % p.a. (k 31.12.2023 činila 6,75 % p.a.).

Dluhopisy TRIGEMA REF5, 10/25 byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 27. ledna 2021.

Dluhopisy TRIGEMA REF VAR/25 byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 27. ledna 2022.

Dluhopisy TRIGEMA REF8,75/28 byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 20. června 2023.

### 3.6. Krátkodobé závazky

	Zůstatek k 30.6.2024	Zůstatek k 31.12.2023
Emitované dluhopisy	720 434	53 710
Závazky z obchodních vztahů	849	114
Ostatní závazky	-	1 837
<b>Celkem</b>	<b>721 283</b>	<b>55 661</b>

Krátkodobé závazky z emitovaných dluhopisů jsou popsány v odstavci 3.5. K 30. červnu 2024 společnost neeviduje žádné ostatní závazky. Ostatní závazky tvoří k 31. prosinci 2023 rezerva na daň z příjmů 1 780 tis. Kč, dobropisované úroky ve výši 33 tis. Kč a závazky z titulu zasedání výboru pro audit 24 tis. Kč.



## 4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku

### 4.1. Ostatní náklady

	1.1.-30.6.2024	1.1.-30.6.2023
Ostatní náklady	1 123	687
<b>Celkem</b>	<b>1 123</b>	<b>687</b>

Ostatní náklady představují jednorázové roční náklady související s administrací dluhopisů a náklady spojené se správou společnosti.

### 4.2. Výnosové úroky

	1.1.-30.6.2024	1.1.-30.6.2023
Úroky z poskytnutých půjček	60 911	52 071
Úroky z termínovaných vkladů	239	488
<b>Celkem</b>	<b>61 150</b>	<b>52 559</b>

Výnosové úroky plynou z půjček poskytnutých spřízněným stranám a z termínovaných vkladů.

### 4.3. Nákladové úroky a ostatní finanční náklady

	1.1.-30.6.2024	1.1.-30.6.2023
Úroky z emitovaných dluhopisů	59 111	43 609
Ostatní finanční náklady	6	6
<b>Celkem</b>	<b>59 117</b>	<b>43 615</b>

Nákladové úroky představují úroky z emitovaných dluhopisů ve výši efektivní úrokové sazby. Ostatní finanční náklady představují bankovní poplatky.



#### 4.4. Daň z příjmu

	1.1.-30.6.2024	1.1.-30.6.2023
<b>Splatná daň</b>		
Odhad za zdaňovací období	158	1 652
Upřesnění odhadu daně za minulé zdaňovací období	-	-
	<b>158</b>	<b>1 652</b>
<b>Odložená daň</b>		
Přechodný rozdíl z titulu hodnoty dluhopisů	-34	84
	<b>-34</b>	<b>84</b>
<b>Daň ze zisku</b>	<b>124</b>	<b>1 736</b>

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2.3.2 byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 21 % (v roce 2023 – 21 %).



## 5. Řízení finančních rizik

Finanční rizika připadající v úvahu:

- Úvěrové riziko
- Riziko likvidity
- Úrokové riziko
- Měnové riziko

Řízení rizik je detailně popsáno v roční účetní závěrce k 31. prosinci 2023, ve sledovaném období od 1. ledna do 30. června 2024 nedošlo k žádným změnám.

### 5.1. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

System zpracování účetnictví se řídí příslušnými ustanoveními zákonů a vyhlášek platných v České republice a Účetními standardy IFRS.

Trigema Real Estate Finance a.s. vede podvojný účetnictví. Při závěrkách se provádí kontrola zůstatků veškerých účtů hlavní knihy.

Společnost je řízena také za pomoci nástrojů controllingu. Tyto nástroje jsou zaměřeny na vyhodnocování klíčových finančních a nefinančních ukazatelů výkonnosti s cílem dosažení hospodářských plánů společnosti.

## 6. Podmíněná aktiva a závazky

Společnosti není známá existence podmíněných aktiv nebo podmíněných závazků. Vůči společnosti není veden žádný soudní spor, ani společnosti není známo, že by vůči ní soudní spor mohl být zahájen.

## 7. Transakce se spřízněnými stranami

### 7.1. Obchodní transakce

#### Náklady - spřízněné strany

	1.1.-30.6.2024	1.1.-30.6.2023
Trigema a.s.	24	24
Trigema Development s.r.o.	4	-
<b>Nákupy od spřízněných stran celkem</b>	<b>28</b>	<b>24</b>

Nakoupené služby od spřízněných stran představují služby spojené se správou společnosti.



## 7.2. Půjčky spřízněným stranám

### Dlouhodobé pohledávky – půjčky poskytnuté spřízněným stranám

	Zůstatek k 30.6.2024			Zůstatek k 31.12.2023		
	snížení hodnoty	úroky	jistina	snížení hodnoty	úroky	jistina
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	-	111 116	242 649	-	-	-
Trigema Real Estate a.s.	-	58 732	424 767	-	39 191	424 767
<b>Celkem dlouhodobé půjčky</b>	<b>-</b>	<b>169 848</b>	<b>667 416</b>	<b>-</b>	<b>39 191</b>	<b>424 767</b>

### Krátkodobé pohledávky – půjčky poskytnuté spřízněným stranám

	Zůstatek k 30.6.2024			Zůstatek k 31.12.2023		
	snížení hodnoty	úroky	jistina	snížení hodnoty	úroky	jistina
Trigema Real Estate a.s.	-	18 407	564 500	-	19 059	69 900
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	-	-	-	-	116 252	584 550
<b>Celkem krátkodobé půjčky</b>	<b>-</b>	<b>18 407</b>	<b>564 500</b>	<b>-</b>	<b>135 311</b>	<b>654 450</b>

### Dlouhodobé závazky – dluhopisy držené spřízněnými stranami

2024	Počet kusů	Jmenovitá hodnota	Úrokový náklad
Konečný vlastník Trigema a.s.	101	50	129
<b>Celkem</b>	<b>101</b>	<b>50</b>	<b>129</b>

2023	Počet kusů	Jmenovitá hodnota	Úrokový náklad
Konečný vlastník Trigema a.s.	101	50	258
<b>Celkem</b>	<b>101</b>	<b>50</b>	<b>258</b>

### Výnosové úroky – spřízněné strany

	1.1.-30.6.2024	1.1.-30.6.2023
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	22 962	26 733
Trigema Real Estate a.s.	37 949	24 521
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	-	784
Trigema Stodůlky a.s.	-	33
<b>Výnosové úroky od spřízněných stran celkem</b>	<b>60 911</b>	<b>52 071</b>





### **7.3. Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení**

Členové statutárních orgánů neobdrželi v roce 2024 ani v roce 2023 žádné peněžní ani nepeněžní plnění.

### **7.4. Odměna statutárnímu auditorovi**

Během 1. poloviny roku 2024 byly vyfakturovány auditní služby v hodnotě 138 tis. Kč, během roku 2024 nebyly statutárním auditorem poskytnuty ani vyfakturovány žádné neauditní služby.

### **7.5. Následné události**

Po skončení účetního období do data účetní závěrky nenastaly žádné další události, které by významně ovlivnily hospodaření společnosti.

V Praze dne 14. srpna 2024

Ing. Marcel Soural

Člen správní rady